

RESOLUCIÓN No. 032 DE 2024
(05/03/2024)

POR LA CUAL SE RESTITUYE UN TURNO DE DOCUMENTO

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS DE LA MESA CUNDINAMARCA

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, el decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justicia y del Derecho, y

CONSIDERANDO QUE:

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito de restitución de turno presentado ante esta Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca, bajo la radicación con número consecutivo **No.1662023ER0901** del día cuatro (04) de octubre de 2024, el señor **RAUL VARGAS PINILLA**, identificado con la cedula de ciudadanía número **457.972**, interesado en la inscripción de la escritura pública **No.464** de fecha veintisiete (27) de junio de 2023, emanada por la notaria única de Viotá-Cundinamarca, solicita la restitución del turno **No.2023-166-6-6636**, de fecha 17/08/2023, que fuera inadmitido con la nota devolutiva de fecha 31/08/2023.

Para sustentar la restitución del mencionado turno, el interesado presenta escrito de solicitud de restitución de turno en treinta (30) folios y adicionalmente catorce (14) folios que corresponden a la copia autentica de la escritura pública No. 464 de fecha 27/06/2023, emanada por la notaria única de Viotá, mediante la cual se protocoliza la compraventa de un derecho de cuota equivalente al 1.454% del predio identificado con la matrícula inmobiliaria **No.166-95261**.

Esta Oficina con nota devolutiva de fecha 31/08/2023, correspondiente al turno de radicación **No.2023-166-6-6636**, niega el registro del documento, bajo la siguiente causal y fundamento de derecho:

SEÑOR USUARIO NO PROCEDE EL REGISTRO:

Hoja No.2 Resolución 032 del 05/03/2024, resuelve restitución del turno No. 2023-166-6-6636

1. EL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO NO CITA TITULO ANTECEDENTE O NO CORRESPONDE AL INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA (ART.32 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970 Y ART. 29 DE LA LEY 1579 DE 2012.

SEÑOR USUARIO: EN LA CLAÚSULA SEGUNDA (TRADICIÓN) MANIFIESTA QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 676 DE 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2014, ADQUIRIRIO UN DERECHO DE CUOTA DE 1/22 PARTE POR ADJUDICACIÓN, PERO EN EL FOLIO DE MATRICULA APARECE ADJUDICACIÓN A 30 PARTES. FAVOR ACLARAR.

II.MEDIOS DE PRUEBA.

Con el propósito de resolver la restitución del turno interpuesto, se tendrán como material probatorio, los documentos que forman el expediente en cuarenta y cuatro (44) folios, que hacen parte de la escritura pública No.464 de fecha veintisiete (27) de junio de 2023, emanada por la notaria única de Viotá- Cundinamarca, junto con la nota devolutiva y sus recibos de pago.

III.ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

El interesado relata en suma, que en la escritura pública **No. 464** de fecha 27/06/2023, emanada por la Notaria única de Viotá -Cundinamarca, en su cláusula segunda, aclara que las cuotas partes que esta enajenando con el mencionado instrumento público, que equivalen a 4/22 partes es decir el 1.454% del predio identificado con la matrícula inmobiliaria **No.166-95261**, las adquirió de la siguiente manera: La 1/22 mediante la escritura pública **No.074** del 22/03/1997, sobre el predio de mayor extensión denominado Florencia lote 1, por compra efectuada a la sociedad Arístides Salgado Forero e Hijos Ltda., que se puede evidenciar en la anotación uno **No.1** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 166-55062**, la segunda 2/22 y 3/22 las adquirió mediante la escritura pública **No.993** de fecha 20/12/2022 emanada por la Notaria Única de Viotá- Cundinamarca, por compra efectuada a los señores Ángel Alberto Montaña Pachón y Florentino Portes Vargas y que se puede evidenciar en la anotación número **trece (13)** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 166-95261**, por último la 4/22 la adquirió mediante la escritura pública **No.446** de fecha 22/06/2023, emanada por la Notaria Única de Viotá- Cundinamarca, por compra efectuada al señor Luis Hernán Lozano Hernández y que se puede evidencia en la anotación número diecisiete (17) del ya mencionado folio de matrícula inmobiliaria.

Hoja No. 3 Resolución 032 del 05/03/2024, resuelve una restitución del turno No. 2023-166-6-6636

IV. CONSIDERACIONES

El Estatuto de Registro Ley 1579 de 2012, en su artículo 3, define las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral, entre los cuales encontramos los principios de:

Rogación. *Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de Autoridad judicial o administrativa. El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice.*

Legalidad. *Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;* Que el proceso de registro de un instrumento, se comprende en tres fases, la fase de radicación, calificación y la constancia de haberse inscrito esta. (Art. 13 de la Ley 1579 de 2012), que el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 establece cuales son los actos, título que si en la calificación de un título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva

Que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

SOBRE EL CASO EN CONCRETO:

El marco jurídico aplicable está compuesta por la Ley 1579 de 2012, que en su artículo 4 señala “

Artículo 4º. *Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:*

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o

Hoja No. 4 Resolución 032 del 05/03/2024, resuelve una restitución del turno No. 2023-166-6-6636

Extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles. Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las Anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley; y c. Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley. **Parágrafo 1°.** Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales. **Parágrafo 2°.** El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.”

Ahora bien, para el caso específico encontramos que se trata de la escritura pública **No.464** del 27/06/2023, otorgada por la notaria única de Viotá-Cundinamarca, mediante la cual se protocolizo., la compraventa de una cuota parte equivalente al 1.454%, que son las 4/22 partes que le corresponden al vendedor dentro del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 166-95261**, que si bien es cierto cuando fue presentado el instrumento público para su inscripción fue negada por que la tradición enunciada no correspondía a la que figura en los antecedentes del mencionado folio de matrícula, también lo es que revisando el instrumento público junto con los folios de matrículas, es decir el folio derivado y el folio matriz, se pudo verificar que efectivamente la tradición si corresponde a las 4/22 partes que equivalen al 1.454% que está transfiriendo el comprador, del ya mencionado folio de matricula inmobiliaria.

Por lo anterior la nota devolutiva ha sido desvirtuada al carecer de fundamento los argumentos de hecho y de derecho, en que se amparó el acto administrativo de carácter negativo.

En tal sentido y bajo los argumentos jurídicamente planteados, esta Oficina debe restituir el turno de documento.

Hoja No. 5 Resolución 032 del 05/03/2024, resuelve la restitución del turno No. 2023-166-6-6686

DECISION

En mérito de lo expuesto el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca

RESUELVE

Artículo 1. Revocar la nota devolutiva de fecha 31/08/2023 expedida por esta Oficina, mediante la cual se inadmitió la solicitud de registro radicada bajo el turno de radicación **Nos. 2022-166-6-6636**, que corresponde respectivamente a la Escritura pública **No.464** del 27/06/2023, otorgada por la notaria única de Viotá-Cundinamarca.

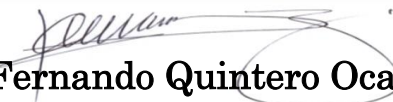
Artículo 2. Ordenar la restitución del turno de radicación número **2023-166-6-6636** del 17/08/2023, y proceder a la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria **Nos.166-95261**, del acto contenido en la Escritura pública **No.464** del 27/06/2023, otorgada por la notaria única de Viotá- Cundinamarca, dar trámite acorde la Ley 1579 de 2012 y dejar la respectiva constancia en el sistema de información registral.

Artículo 3.- Comunicar la presente providencia al Señor **RAUL VARGAS PINILLA**, como interesado en la inscripción del ya mencionado instrumento público, identificado con la cedula de ciudadanía número 457.972 en la forma personal de acuerdo a lo contemplado en la ley 1437 de 2011 al correo electrónico:

Artículo 4.- El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra él no procede ningún recurso.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de La Mesa Cundinamarca, a los 05 días del mes de Marzo de 2024.


Juan Fernando Quintero Ocampo

Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca

Proyectó: RARG